

9.0 Reguleringsbestemmelser

Vedtatt i Melhus Kommunestyre 21.04.2020, sak 25/20.

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart dat. 10.02.2020

Planområdet er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-5 og 12-6 inndelt i følgende reguleringsformål:

PBL § 12-5

nr. 1	Bebyggelse og anlegg		
	- Næring/tjenesteyting	:	BKB
	- Industri	:	BI
nr. 2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	- Kjøreveg	:	SKV
	- Gang- og sykkelveg	:	SGS
	- Annen veggrunn – grøntareal	:	SVG
nr. 5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift		
	- Jordbruk	:	LJO

PBL § 12-6

- Hensynssoner
- Sikringssone (frisikt)
 - Faresone - Høyspenningsanlegg

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Plassering og definisjoner

2.1.1

Næringsbygg skal holdes innenfor angitt byggegrense.

2.1.2

Gesims- og mønehøyde beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.3

Tekniske enheter for energiforsyning, renovasjon og lignende tillates plassert innenfor planområdet.

2.2 Estetikk, form og fasader

2.2.1

Bebyggelsen skal både i seg selv og i forhold til omgivelsene tilfredsstillende rimelige skjønnhets hensyn og gis en harmonisk utforming. Reflekterende materialer på bygningsfasader tillates ikke, unntatt for glass i vinduer. Bebyggelse skal ha farger tilpasset landskapet og naturen i området.

2.3 Universell utforming

2.3.1

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i TEK17 om universell utforming skal legges til grunn.

2.4 Byggesøknad

2.4.1

Som grunnlag for utbygging innenfor byggeområdene skal det for hvert søknadspliktige tiltak utarbeides en detaljert situasjonsplan for de bygninger og anlegg som ønskes oppført. Det skal vedlegges utomhusplan, terrengsnitt, oppriss, perspektivtegninger m.v. Kommunen skal ved behandling av byggesøknaden se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

2.4.2

Ved oppføring av byggverk på område BKB skal sløkkevannkapasiteten avklares gjennom utredning av brannkonsept for bygningen. Brannkonsept skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak.

2.4.3

Ved detaljprosjektering av VAO-løsning skal det legges på et klimapåslag på 20% i beregningen av overvannsmengder.

2.5 Forurensning

2.5.1

Før bortkjøring av masser/flytting av maskiner skal det kontrolleres om det er forekomster av floghavre. Ved funn av floghavre skal nødvendige tiltak gjennomføres for å forhindre spredning.

2.5.2

Før tiltak på GID 1/7 skal det gjennomføres undersøkelser av grunn iht. en hver tids gjeldende veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*.

2.5.3

Ved etablering av virksomheter som gir risiko for forurensning til grunn og/eller vann, skal det ved byggesøknad dokumenteres at avbøtende tiltak tilfredsstiller krav gitt i en hver tids gjeldende veileder til forurensningsforskriften kapittel 2 *Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider*.

2.6 Kulturminner

2.6.1

Dersom en i tilknytning til gravearbeider i området kommer i kontakt med noe av arkeologisk interesse skal arbeidet stanses og fylket varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.

§ 3 OMRÅDE TIL BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Næring/tjenesteyting (BKB)

3.1.1

Innenfor arealformål Næring/tjenesteyting (BKB) tillates oppførelse av bebyggelse til allmenntilgjengelig formål, kontor- og næringsvirksomhet, samt etablering av parkeringsplasser for bil og sykkel/moped. Parkeringsdekning for bil skal maksimalt være på 76 biloppstillingsplasser og minimum 60 biloppstillingsplasser. Parkeringsdekning for sykkel/moped skal maksimalt være på 64 parkeringsplasser og minimum 50 parkeringsplasser.

3.1.2

Tillatt % bebygd areal = 55 % BYA.

3.1.3

Minimum % bebygd areal = 35% BYA

3.1.4

For bebyggelsen skal gesimshøyden ikke overstige 11,0m, og mønehøyden skal ikke overstige 12,0m. Mindre arker og takopplett medregnes ikke.

3.2 Industri (BI)

3.1.1

Arealer innenfor formålsområde Industri (BI) tillates benyttet til industrivirksomhet.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

4.1.1

Kjøreveg reguleres med vegbredde 7,5 m iht. Melhus kommunes vegnorm, inklusiv vegskulder á 0,5 m. Eksisterende sving over eiendom GID 1/127 skal strammes opp iht. plankart.

4.1.2

Tilstøtende næringsareal skal sikres vegadkomst fra kjøreveg f_SKV1.

4.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

4.2.1

Det skal ikke beplantes eller settes opp andre installasjoner innenfor formålsområdet, som kan være til hinder for sikt langs kjøreveger eller i avkjørsler.

4.2.2

Arealformålet skal benyttes til drift av kjøreveg og tresé for tekniske anlegg i grunnen.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Jordbruk (LJO)

5.1.1

Arealformål skal benyttes til jordbruksvirksomhet.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringsone - Frisikt

5.1.1

Det skal sikres tilstrekkelig frisikt i avkjørsel iht. Håndbok N100 med følgende dimensjoner:

- $L_1 (= L_s) = 45 \text{ m}$
- $L_2 = 4 \text{ m}$

6.1.2

Innenfor frisisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5m over primærvegens kjørebanelnivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende, som ikke er sikthindrende, kan stå innenfor frisisiktsonen.

6.2 Faresone - Høyspenningsanlegg

6.3.1

Hensynssonen gjelder høyspentlinje. Innenfor sonen er det ikke tillatt å oppføre bygninger, konstruksjoner o.l. så lenge høyspentlinjen er åpen. Det skal opprettholdes en avstand på 5,0 m mellom åpen høyspentlinje og bebyggelse.

Det tillates at høyspentlinje legges i kabel for å frigi areal til bebyggelse. Tiltak skal skje i samråd med linjeeier og trasé for kabel skal kartfestas. Det tillates ikke å oppføre bebyggelse eller andre faste konstruksjoner over høyspentkabel, inkludert en byggefri sone 1,0 m på hver side av jordkabel.

6.3.2

Under anleggsarbeidet må det vises særskilt hensyn, om nødvendig skal linjeeier kontaktes.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1

Nødvendige sikringer av bruddvegg iht. G-rapport dat. 13.12.2017 skal gjennomføres før bruk av arealer innenfor Faresone - Skredfare 1/100 tillates. Eksisterende bruk til lagervirksomheter innenfor sonen må opphøre frem til sikringstiltak er gjennomført.

7.2

Før det kan gis brukstillatelse av næringsbebyggelse innenfor BKB_01, skal adkomstveg over eiendommen GID 1/127 strammes opp iht. plankart og nødvendige fartsreducerende tiltak som etablering av fartshumper skal gjennomføres.

Før brukstillatelse av næringsbebyggelse innenfor BKB_01 skal det som et minimum sikres gatebelysning for myke trafikanter i forbindelse med kryssing av Øybergvegen ved busslomme og undergang på E39.

7.3

Det skal foreligge teknisk og godkjent VVA-plan før det kan gis tillatelse til tiltak.